



CITTA' DI TORINO

Quesiti

1.- L'art. 4.1 del capitolato speciale stabilisce che il Gestore è totalmente responsabile della realizzazione delle vendite previste nel "Piano Industriale". Si chiede un chiarimento in relazione a tale disposizione per specificare che cosa s'intende per responsabilità del Gestore. A tale proposito si osserva che i documenti di gara già prevedono che nel caso in cui non si raggiungano gli obiettivi previsti dal Piano Industriale, il Gestore, nei limiti e con le modalità previsti dagli atti di gara, ha una riduzione o addirittura nessun compenso delle fee (ved. art. 7 del capitolato).

Pertanto, essendo già previsto un sistema che non comporta costi per l'ente appaltante nel caso in cui non si raggiungano gli obiettivi minimi previsti dal Piano Industriale, si chiede che venga specificato che la responsabilità del Gestore è comunque limitata a tali effetti (riduzione o, al più, azzeramento della fee). D'altra parte il Gestore non può essere certamente responsabile della mancata realizzazione delle vendite previste nel Piano Industriale, salvo le conseguenze economiche previste all'art. 7, tenuto altresì conto che il procedimento di cartolarizzazione così come il Piano Industriale, può subire rilevanti variazioni dato che in pochi mesi possono sensibilmente mutare le condizioni di mercato e che pertanto non è in alcun modo giustificato far ricadere sul Gestore conseguenze e responsabilità economiche, oltre ai minori compensi stabiliti dall'art. 7, nel caso in cui non siano raggiunti gli obiettivi del Piano Industriale.

2.- All'art. 5 del capitolato speciale è prevista la possibilità per CCT Srl e/o della banca finanziatrice di richiedere al Gestore la revisione del Piano Industriale. A tale proposito si chiedono i seguenti chiarimenti:

a) se il Gestore non è d'accordo sulle revisioni richieste da CCT e/o banca finanziatrice, si chiede se lo stesso è comunque obbligato ad apportare le revisioni richieste e quali sono i mezzi di tutela nel caso in cui il Gestore non sia d'accordo;

b) se il Gestore è comunque obbligato, e non ha la possibilità di opporsi, si chiede di specificare (atteso che in questo caso non può certamente essere responsabile delle revisioni apportate al Piano Industriale), che per tali revisioni il Gestore non avrà alcuna responsabilità;

c) per le revisioni apportate da CCT e/o dalla banca finanziatrice, senza il consenso del Gestore, si chiede comunque di chiarire che tali revisioni non andranno in alcun modo ad incidere sulle fee spettanti al Gestore che andranno sempre calcolate in relazione al Piano Industriale originariamente proposto dal Gestore (anche perché, in caso contrario, si potrebbe verificare che la Banca finanziatrice e/o CCT impongano al Gestore revisioni del Piano Industriale con prezzi di realizzazione delle vendite molto più alti di quelli ipotizzati nell'originario Piano Industriale predisposto dal Gestore, e non congrui rispetto alle attese del mercato, con l'irrazionale conseguenza che il Gestore non potrebbe poi raggiungere gli obiettivi



CITTA' DI TORINO

del Piano Industriale così come revisionato, senza percepire le fee per la sua attività, senza che lo stesso abbia alcuna responsabilità in ordine alla realizzazione delle vendite, essendo stato il Piano Industriale modificato senza il suo assenso). Pertanto occorre comunque confermare che il Gestore è responsabile unicamente del piano delle vendite previsto nell'originario Piano Industriale e, inoltre, che i compensi e i rimborsi spese di cui all'art. 7 verranno comunque calcolati in relazione all'originario Piano Industriale, senza tener conto delle revisioni apportate, unilateralmente dalla Banca finanziatrice e/o da CCT Srl, qualora non vi sia stato l'assenso sulle stesse da parte del Gestore;

d) infine, sul punto 4.2 del capitolato speciale di gara si chiede chiarimenti in ordine alle responsabilità del Gestore in relazione alle procedure di vendita. A tale proposito si chiede di precisare che il Gestore sarà unicamente responsabile del corretto svolgimento della procedura di vendita e quindi degli atti che ai sensi dell'art. 2, il Gestore è tenuto a svolgere (ad es. avvisi, bando di gara, etc.) ma nessuna responsabilità potrà allo stesso spettare in ordine al bene oggetto della cartolarizzazione, ai suoi eventuali vizi, nonché in ordine alle garanzie che il proprietario del bene è tenuto a rilasciare all'acquirente.

Risposte

Con riferimento alla richiesta di chiarimenti pervenuta a mezzo posta certificata in data 1° aprile u.s., al fine di fornire riscontro, vanno preliminarmente evidenziati il contesto in cui si inquadra il servizio richiesto e la ratio dell'intera operazione. La società C.C.T. s.r.l. ha ottenuta dalla Banca B.I.I.S. S.p.A. un finanziamento pari al valore di mercato degli immobili venduti, ancorché prudenzialmente valutati dal perito (ex art. 2465 comma 2 c.c.), al netto dell'usuale sconto di portafoglio. Pertanto, l'efficienza delle procedure di alienazione costituisce l'unica ulteriore garanzia per la Banca, intendendosi per efficienza quella derivante dall'applicazione dei due parametri, in parte correlati, costituiti dal valore di alienazione dei singoli beni e dalla rapidità delle procedure di alienazione. Non è, peraltro, esatta l'affermazione che il sistema non presenta costi per l'ente appaltante (o meglio per la società proprietaria dei beni, ossia C.C.T.): infatti, il protrarsi delle vendite oltre ai ragionevoli tempi desumibili dai diversi indicatori del mercato immobiliare, che potrebbe essere imputabile alla società aggiudicataria, comporta in ogni caso per C.C.T. un significativo incremento dei costi per gli oneri finanziari derivanti dal finanziamento. In tale contesto, le diverse disposizioni contenute nel capitolato speciale - e che verranno meglio chiarite nel seguito - vanno interpretate, con la necessaria buona fede, come volte a garantire prioritariamente il rimborso del finanziamento, dei relativi oneri e di ogni altra obbligazione assunta da CCT. nei confronti della Banca, ottimizzando il bilanciamento tra il massimo valore delle singole alienazioni e la tempestività delle stesse.



CITTA' DI TORINO

Le eventuali proposte di modifica del Piano da parte della Banca vanno quindi lette in una logica collaborativa volta alla realizzazione degli obiettivi, con benefici per tutte le parti (aggiudicatario, C.C.T., Banca e, auspicabilmente, enti no-profit individuati dalla Città quali destinatari di eventuale ulteriore plusvalore). Solo nel caso di gravi inadempimenti da parte dell'aggiudicatario, anche attraverso il rifiuto di modifiche al Piano Industriale che possano pertanto danneggiare sia la Banca che la C.C.T., si potrà procedere alla revoca dell'affidamento con incameramento della cauzione, salvo il maggior danno. Fatta questa doverosa premessa, con riguardo ai singoli quesiti posti nella richiesta di chiarimenti, si rileva quanto segue:

1. Preliminarmente si fa presente che la previsione di cui all'art. 7 del Capitolato (riduzione o azzeramento della fee) deve essere integrata da quanto disposto all'art. 13.2 in merito all'inadempimento, al cui verificarsi la C.C.T. s.r.l. avrà diritto, oltre che all'escussione della cauzione, anche al risarcimento del maggior danno; qualora, pertanto, la mancata realizzazione delle vendite previste nel Piano Industriale dipenda da tale inadempimento e quindi da causa imputabile al Gestore, le conseguenze non potranno dirsi "limitate a tali effetti (riduzione o azzeramento della fee)", essendo previsto il risarcimento del maggior danno. Qualora la mancata realizzazione delle vendite dipenda da una delle cause di cui all'art. 13.3 del Capitolato, è data **facoltà** alla C.C.T. s.r.l. di applicare le medesime disposizioni di cui all'art.13.2. Si evidenzia che comunque l'art. 5.2 del Capitolato prevede la facoltà del Gestore di chiedere la revisione del Piano Industriale per fatti ad esso non imputabili;
2. *a)* si conferma la necessità che il Gestore adegui il Piano Industriale alle eventuali richieste della Banca Finanziatrice, come indicato anche all'art. 13.5 del Capitolato. Peraltro, obiettivo comune a tutti i soggetti a vario titolo coinvolti nell'operazione (Gestore, Banca finanziatrice e CCT) è quello di consentire il rimborso del finanziamento attraverso i proventi delle vendite nei tempi previsti, compartecipando tutti a detto risultato. Lo stesso contratto di finanziamento sottoscritto in data 30 dicembre 2009 tra CCT e BIIS s.p.a. prevede, del resto, che il Piano Industriale "predisposto dal soggetto aggiudicatario sia coerente con gli obblighi di pagamento derivanti dal presente Contratto di Finanziamento e dai Documenti dell'Operazione e sia fondato su stime, assunzioni e dati la cui ragionevolezza sia confermata alla Banca Finanziatrice da un esperto qualificato di gradimento della Banca Finanziatrice **che potrà essere anche il predetto soggetto aggiudicatario**" (si veda anche l'art. 2.1.1 del Capitolato);
b) all'art. 8.1 lett.i è specificatamente richiesto all'offerente di effettuare la dichiarazione, da inserire nell'istanza di ammissione, di "impegnarsi ad accogliere le richieste di modifica al Piano Industriale formulate dalla Banca Finanziatrice per il tramite di CCT": questo comporta che rimane in capo al Gestore la responsabilità nella realizzazione delle vendite secondo il Piano Industriale revisionato sulla base di un'eventuale richiesta, fermo restando quanto indicato nel contratto di finanziamento riportato al punto successivo;
c) per quanto attiene ad eventuali revisioni al Piano Industriale originariamente predisposto dal Gestore richieste dalla C.C.T. ovvero dalla Banca Finanziatrice ed al conseguente "compenso variabile" spettante al Gestore stesso, è di tutta evidenza che non vi è alcun



CITTA' DI TORINO

interesse da parte di entrambi i soggetti a richiedere incrementi dei prezzi degli immobili posti a base di vendita superiori a quanto necessario per il rimborso del finanziamento da parte di C.C.T.; tale carenza di interesse si evince da quanto indicato nella deliberazione della Giunta Comunale in data 22 dicembre 2009 mecc. n°2009 09679/008, secondo la quale “.....gli eventuali proventi in eccesso rispetto a quanto necessario alla SPV per rimborsare l’indebitamento assunto e per pagare i costi dell’operazione di cartolarizzazione” saranno erogati a Fondazioni nelle quali la Città riveste il ruolo di socio fondatore.

Non può confermarsi l’affermazione contenuta nel quesito formulato, secondo cui “il Gestore è responsabile unicamente del piano delle vendite previsto nell’originario Piano Industriale e, inoltre, che i compensi ed i rimborsi spese di cui all’art. 7 verranno comunque calcolati in relazione all’originario Piano Industriale, senza tener conto delle revisioni apportate unilateralmente dalla Banca finanziatrice e/o CCT srl qualora non via sia stato l’assenso sulle stesse da parte del Gestore”: l’art. 10.5 del Capitolato recita, infatti, che “l’offerta per il secondo compenso variabile sarà vincolante e non modificabile anche per incassi superiori o inferiori all’importo di euro 4.062.983,00= indicato nella colonna A della Tabella....” , mentre il compenso di euro 30.000,00= è fisso e prescinde dal prezzo di vendita. Per quanto attiene alle spese, si richiama, altresì, quanto disposto all’art.1.5. In sostanza, le fee verranno calcolate sull’effettivo prezzo di alienazione non inferiore a quello risultante dall’ultimo Piano Industriale assentito.

d) in merito al quesito posto circa le responsabilità del soggetto gestore in relazione alle procedure di vendita, si precisa che il disposto dell’art. 4.2 del capitolato va letto in relazione all’art. 4.11 del medesimo e pertanto il gestore non risponde per vizi dei beni ovvero per contenziosi con gli inquilini non fondati sulle procedure di alienazione.

I vizi degli immobili emersi in fase di *due diligence* sono stati evidenziati nelle schede patrimoniali allegata al capitolato e pubblicate sulla pagina web del sito della Città di Torino; d’altronde, nel contratto di vendita del Primo Portafoglio è stata la Città di Torino ad assumere le garanzie indicate: infatti, tale contratto dispone che “...La Città presta garanzia per evizione e molestie nel possesso; per quanto attiene alla garanzia per vizi di cui all’art. 1490 c.c. la Città rimanda, per ciascun bene, a quanto indicato nella relativa scheda patrimoniale allegata alle citate Deliberazioni della Giunta Comunale in data 22 dicembre 2009 e in data 29 dicembre 2009,.... specificando che, dalla *due diligence* effettuata, non sono stati riscontrati vizi che rendano i beni inidonei all’uso a cui sono destinati e che non sono emersi ulteriori vizi oltre a quanto indicato nelle singole descrizioni”.

Quesiti

- o In caso raggruppamento Temporaneo di Concorrenti, l’istanza di ammissione di cui alla pag. 7 del Disciplinare di procedura deve essere congiunta, così come l’offerta, fatte salve le dichiarazioni che ciascuna società deve rilasciare singolarmente, ovvero



CITTA' DI TORINO

è necessario che l'istanza venga presentata da ciascuna società facente parte il Raggruppamento?

- o Tutte le dichiarazioni di cui all'art. 8 del "Capitolato Speciale del Servizio di Commercializzazione Immobiliare", devono essere rese ai sensi del D. L.gs 445/2000?

Risposte

- o Sia l'istanza che l'offerta devono essere presentate congiuntamente dai componenti l'ATI con le modalità 1) e 2) sotto specificate tra loro alternative e cioè:
 - 1) due istanze separate contenenti ciascuna tutte le dichiarazioni richieste dal bando ai sensi del 445/2000;
 - 2) un'istanza unica ma con le indicazioni di tutte le società istanti e con le dichiarazioni riferite a tutte le società sottoscritte dai rispettivi legali rappresentanti.
- o In ogni caso l'offerta è unica e deve essere sottoscritta dai rispettivi legali rappresentanti.
Le dichiarazioni devono essere rese ai sensi del D.Lgs. 445/2000.

Quesito

Richiesta di chiarimenti in merito alla compilazione dell'Allegato 3.

In particolare :

“Si informa, infine, che il nostro Referente delegato per le attività oggetto dell'appalto è il Sig.....tel....., individuato per comunicare i rischi specifici introdotti nei luoghi di lavoro comunali e svolgere il sopralluogo congiunto preliminare alla sottoscrizione del contratto e, comunque, prima dell'inizio delle attività, presso ciascuna sede luogo di lavoro comunale oggetto dell'appalto.

La persona designata è professionalmente idonea a svolgere le mansioni affidate.”

Non si capisce quali siano gli obblighi ai quali dovrà rispondere la persona eventualmente delegata. In ottemperanza agli obblighi di legge relativi alla sicurezza, la società scrivene ha eletto un proprio rappresentante ma risponde dei rischi e agli obblighi di segnalazione all'interno delle proprie sedi. Cosa si intende per sopralluogo congiunto nei luoghi comunali?



CITTA' DI TORINO

Sede luogo comunale oggetto dell'appalto? la sede del comune? La sede degli immobili oggetto di vendita? (ma in questo caso appartengono alla CCT).

Risposta

Si risponde al quesito posto come segue:

Per "ciascuna sede luogo di lavoro comunale oggetto dell'appalto" si intende ciascun immobile appartenente tanto al Primo Portafoglio quanto al Secondo Portafoglio di proprietà della C.C.T.s.r.l. ovvero della Città di Torino, in particolare nei fabbricati in cui personale comunale svolge la propria attività.